

Información General

El dueño que ocupa su propiedad puede alquilar a dos individuos sin necesidad de obtener un permiso de alquiler; sin embargo, si desea hacerlo a más de dos individuos, la propiedad se puede considerar una pensión, y el propietario debe obtener la licencia que otorga el Departamento de Salud del Condado de Montgomery.

Características de los cuartos de alquiler

- Cuartos alquilados a varias personas en casas que son ocupadas por el dueño
- Cocina/Gastos comunes compartidos
- Alquileres semanales o mensuales



Cuartos en Sótanos

Los propietarios generalmente alquilan el piso de abajo de sus casa a inquilinos y estas unidades a menudo presentan problemas de seguridad. Los inquilinos que alquilan cuartos en el sótano deben asegurarse que el lugar donde duermen:

1. Cuenta con una ventana de por lo menos 20 pulgadas de ancho, 22 pulgadas de alto, y que no está a más de 44 pulgadas del suelo;
2. Tiene un detector de humo que funciona;
3. Tiene un techo de por lo menos 7 pies de alto; y
4. Tiene una puerta de salida con un cerradura que se tranque por el lado de adentro.

Los inquilinos que rentan cuartos en el sótano que no reúnen las condiciones establecidas anteriormente, están viviendo en lugares potencialmente peligrosos. Por favor llame a la División de Vivienda y Aplicación del Código al 240-777-3785, si tiene preguntas con respecto a la seguridad o legalidad de un cuarto ubicado en el sótano.

Apartamentos Complementarios

El alquiler de un cuarto ubicado en el sótano y que a su vez cuenta con una cocina, se considera un apartamento complementario y debe contar con un permiso en cumplimiento con el Código del Condado. Los propietarios no están permitidos a tener apartamentos complementarios en las llamadas townhouses. Si tiene preguntas con respecto a los apartamentos complementarios, por favor llame a la División de Vivienda y Aplicación del Código al 240-777-3785.

Consejos que Ayudan

- Mantenga las líneas de comunicación abiertas. Es más fácil de resolver un problema cuando existe espíritu de cooperación entre el propietario y el inquilino.
- Ponga todas las condiciones por escrito y sea específico. Determine cosas como por ejemplo: ¿Quién es responsable por el pago de los gastos comunes?, ¿Se puede fumar?, ¿Dónde estaciono mi vehículo?, ¿El precio del alquiler incluye el uso de las áreas comunes?. Recuerde, usted está compartiendo una casa, y los malentendidos pueden transformarse en problemas rápidamente.
- Provea y/o guarde recibos por todos los pagos de alquiler recibidos.
- Mantenga el ruido a un nivel moderado.
- Respete los derechos de todos los que co-habitan en la casa.
- Mantenga limpias tanto su área, así como también las áreas comunes.
- Haga todos los pedidos de reparación por escrito. Las solicitudes por escrito evitan los malentendidos.
- Inspeccione el cuarto que va a alquilar junto al propietario al momento de mudarse, tome nota de los problemas que hayan y tome fotos. Estas precauciones lo ayudarán a prevenir problemas cuando su inquilinato termine.
- Inspeccione el cuarto que va a desalojar junto con el propietario, tome nota de los problemas, si es que existen y tome fotos. Esto será prueba de las condiciones en que quedó la propiedad cuando terminó su inquilinato.

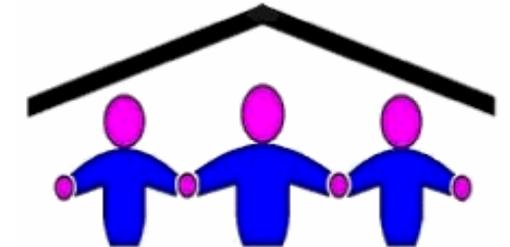
Recursos que Puede Utilizar



- **Biblioteca Local** – La Biblioteca tiene copias de los Códigos del Condado y del Estado para que usted se informe.
- **Oficina de Ayuda Legal** (301-879-8752) – Si el inquilino es elegible financieramente, la Oficina de Ayuda Legal le ofrece servicios gratis para asistirlo en resolver disputas.
- **Corte del Distrito de Maryland** (301-279-1500)- Ambos, los propietarios y los inquilinos pueden presentar una demanda para que tome acción la Corte del Distrito, si es que tienen disputas en cuanto al depósito de alquiler o a daños y perjuicios.
- **Aplicación del Código** (240-777-3785)- Los inquilinos tienen el derecho de presentar una queja con la División de Viviendas y Aplicación del Código si el propietario no realiza, de acuerdo al Código del Condado, las reparaciones necesarias en la vivienda.
- **Oficina de Asuntos del Propietario e Inquilinos** (240-777-3600) –Mientras que esta oficina no tiene control sobre cuartos alquilados en casas ocupadas por sus dueños, el personal puede contestar preguntas relacionadas con el caso.
- **Departamento de Salud del Condado de Montgomery** (240-777-3986) – Si el dueño que vive en la propiedad, alquila a más de dos inquilinos, debe obtener un permiso a través de esta agencia gubernamental.
- **www.montgomerycountymd.gov/hca**– La red de información del Departamento es rico en información relacionada con los tipos de viviendas y cuestiones del consumidor y es un recurso valioso para ambos, el propietario y el inquilino.



ALQUILER DE CUARTOS



DEPARTMENT OF HOUSING AND COMMUNITY AFFAIRS

Condado de Montgomery, Maryland

Asuntos de Propietarios e Inquilinos

100 Maryland Avenue, 4th Floor
Rockville, MD 20850

Teléfono: 240-777-3600

Facsimile: 240-777-3691

www.montgomerycountymd.gov/hca

Esta información puede encontrarla en un formato alternativo llamando al 240-777-3600 (mensaje); 240-777-3679 (TDD); or 240-777-3691 (Fax)

ALQUILER DE CUARTOS



Para muchos residentes del Condado de Montgomery, el alquilar un cuarto es una alternativa económica, en vez de hacerlo con un apartamento o una casa. A la inversa, el alquiler de un cuarto en su propiedad representa una buena fuente de ingreso extra. El alquiler de cuartos, sin embargo, presenta problemas para ambos, el propietario y el inquilino. El inquilino generalmente tiene acceso a la cocina principal y puede o no, contar con un baño separado. El Capítulo 29, Relaciones entre Propietarios e Inquilinos del Código del Condado de Montgomery, no cubre los derechos de inquilinos que co-habitan en casas ocupadas a su vez por el dueño.

Inquilinos tienen algunos derechos bajo la ley. El Capítulo 26, Normas de Mantenimiento de Viviendas y Edificios del Código del Condado de Montgomery, aplica a los inquilinos bajo estas circunstancias. Los inquilinos pueden presentar quejas contra el propietario por fallas en hacer los reparos requeridos en la propiedad. El Título 8, Propietario e Inquilino del Artículo de Propiedades, del Código Anotado de Maryland ("Código del Estado"), también protege a estos inquilinos. Mientras ellos no disfrutan de las protecciones específicas del Capítulo 29 del Código del Condado, los propietarios deben acatar las provisiones del Capítulo 26 del Código del Condado y el Título 8 del Código del Estado.

Mientras esta visión generalizada no demuestra todos los derechos de los propietarios e inquilinos, le puede proveer con un buen punto de comienzo.

Recuerde, el alquiler de cuartos puede ser una experiencia positiva para ambos, el propietario y el inquilino, si los dos ejercitan buen juicio y cortesía común.



Leyes que Cubren Alquiler

De Cuartos



CÓDIGO DEL ESTADO

- Título 8, Propietario e Inquilino del Artículo de Propiedades, Código Anotado de Maryland ("Código del Estado") requiere que cualquier propietario que recibe un depósito de alquiler mayor de \$50.00 debe darle al inquilino un recibo por escrito por el mencionado depósito, el cual debe ser incluido en el contrato de arrendamiento. Este recibo debe además, informarle al inquilino de sus derechos, como está establecido en § 8.203.1 el Código del Estado:

(1) El derecho del inquilino de estar presente durante la inspección de la propiedad con el propósito de hacer una lista de daños que existen al comienzo del inquilinato; siempre y cuando el inquilino avise por escrito y por correo certificado al propietario, dentro de los primeros 15 días después de haberse mudado.

(2) El derecho del inquilino de estar presente en la inspección final de la propiedad, siempre y cuando el inquilino lo solicite al propietario, por correo certificado, por lo menos quince días antes de mudarse de la misma. La solicitud deberá contener la fecha de la mudanza y la dirección nueva del inquilino.

(3) La obligación del propietario de conducir la inspección durante los cinco días antes o cinco días después de la fecha de mudanza que el inquilino ha fijado en la notificación.

(4) La obligación que tiene el propietario de notificar al inquilino por escrito de la fecha de la inspección.

(5) El derecho del inquilino de recibir por correo de primera clase, entregado en su última residencia conocida, una lista de los recargos en contra de su depósito de garantía, reclamados por el propietario y una declaración de los gastos reales incurridos para reparar todos esos daños, dentro de los 45 días después de la terminación del inquilinato.

(6) La obligación del propietario de retornar la porción del depósito de garantía que no fue usada dentro de los 45 días después de la terminación del inquilinato; y

(7) La obligación de tener una declaración escrita de que si el propietario no cumple con la ley en lo referente al depósito de garantía, el propietario puede adquirir la responsabilidad de pagarle al inquilino una cantidad equivalente a tres veces el depósito de garantía, más honorarios razonables de abogado.

(b) *Retención por 2 años*- El propietario tiene la obligación de guardar una copia del recibo por un período de dos años después de la terminación del contrato, abandono de la propiedad o desalojo de la propiedad, cualquiera sea el caso.

(c) *Multa al propietario*- El propietario tiene la responsabilidad de pagarle al inquilino la suma de \$25 en caso de no entregarle un recibo escrito del depósito de garantía.

- Si el propietario no informa al inquilino de sus derechos al momento de recibir el depósito, el/ella conserva el derecho de retener el depósito por daños y perjuicios. El propietario puede ser sujeto a una multa de hasta tres veces la cantidad del depósito retenido.
- El propietario debe pagar interés en todo depósito que supere los \$50.00 a un índice del 3% de interés simple anual. Este índice no puede ser reducido por contrato o acuerdo entre el propietario y el inquilino.
- El propietario debe dar al inquilino una nota por escrito cuando desea que el inquilino desaloje la propiedad. Este aviso debe ser igual al período de renta, es decir, si el inquilino está en un acuerdo de mes a mes, el propietario debe darle un mes de aviso. Si el inquilino está en un acuerdo semanal, el aviso debe ser de una semana.
- Si el inquilino falla en dejar la vivienda en cumplimiento con la nota recibida, el propietario debe llevar al inquilino a corte y hacerlo desalojar la vivienda mediante un proceso judicial.
- El propietario no puede pedir al inquilino que desaloje simplemente porque éste haya ejercido su derecho de presentar una queja bajo la ley del Estado.
- El propietario debe, bajo el Código del Estado, proveer con un recibo por alquileres pagados en efectivo o mediante órdenes de dinero. Si el inquilino paga mediante un cheque y a su vez solicita un recibo, el propietario debe, bajo el Código del Estado, proveerlo. Si el propietario no provee el recibo solicitado por el pago del alquiler, está sujeto a una multa de \$25.00.